PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Ottawa[1]

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

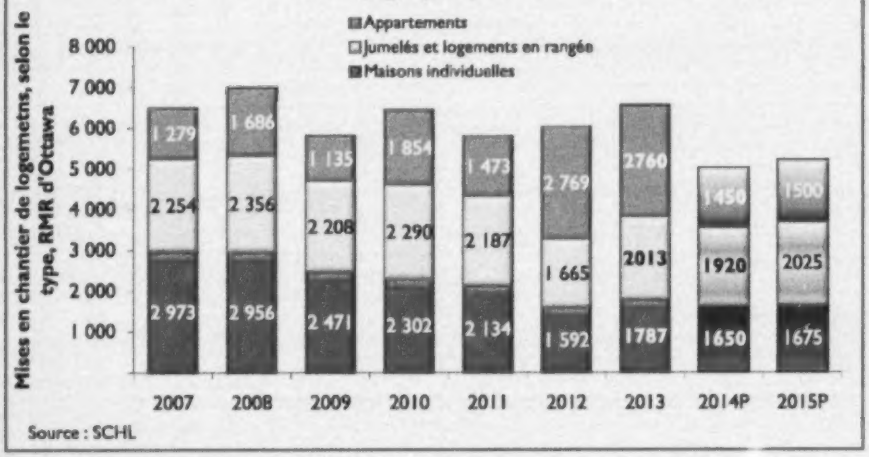
Date de diffusion : printemps 2014

Faits saillants

- Les ventes MLS® dans la région d'Ottawa fléchiront cette année avant de se redresser en 2015.
- L'équilibre de l'offre et de la demande sur le marché soutiendra une croissance des prix MLS® semblable à celle de l'inflation.
- Les mises en chantier diminueront cette année, mais la tendance sera légèrement à la hausse l'an prochain.

Figure 1

Les mises en chantier d'habitations suivent l'évolution démographique



Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 avril 2014.

[1] partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau

Table des matières

1 Faits saillants

2 Marché du neuf : Les bâtiments de faible hauteur regagneront des parts de marché

2 Marché de la revente : Les ventes de logements faibliront avant de remonter en 2015

4 Indicateurs économiques : L'emploi se stabilisera en 2015

5 Marché locatif : Le taux d'inoccupation augmentera légèrement

5 Perspectives concernant les taux hypothécaires

6 Tendances du marché

6 Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

7 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : Les bâtiments de faible hauteur regagneront des parts de marché

Les mises en chantier de logements devraient diminuer de 23,5 % cette année par rapport à l'an dernier, avant de se stabiliser de nouveau en 2015. En raison du nombre record d'appartements construits depuis 2012, principalement des copropriétés, la construction dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa n'atteindra pas des niveaux aussi élevés pendant l'horizon prévisionnel. On prévoit que les mises en chantier d'appartements accuseront un repli de 47 % par rapport à leur niveau de 2013. Une fois écoulés les stocks de logements achevés et non vendus, la construction commencera à se redresser une fois de plus.

Avant de reprendre en 2015, les mises en chantier de bâtiments de faible hauteur se contracteront cette année. La baisse sera toutefois plus modeste (-6,1 %) que celle enregistrée dans la catégorie des appartements, car les logements situés dans ces bâtiments s'écoulent plus rapidement sur le marché. En moyenne, le pourcentage d'unités achevées mais non écoulées s'établit à 3 % pour les maisons individuelles, comparativement à 5 % pour les maisons en rangée. Ces taux sont beaucoup plus faibles que les 20 % enregistrés pour les appartements.

La construction de bâtiments de faible hauteur avait déjà commencé à reprendre une certaine vigueur en 2013. Cependant, puisqu'on s'attend à ce que les conditions d'emploi demeurent modestes, les promoteurs réduiront la construction de maisons individuelles, de jumelés et de maisons

Figure 2

Source : ACI; SCHL (prévisions)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

en rangée jusqu'à ce que l'emploi et le revenu se consolident de nouveau en 2015.

La construction de maisons individuelles continuera de se situer en périphérie de la RMR. Les maisons individuelles et les maisons en rangée sont de plus en plus concentrées dans les secteurs d'Ottawa-Ouest et de Gloucester (à l'extérieur de la Ceinture de verdure). Bien qu'il ne soit pas prévu que la construction de maisons individuelles revienne aux niveaux d'avant 2011, elle augmente lentement au-dessus du creux de 2012.

La construction de maisons en rangée diminuera également, mais elle demeurera à un bon niveau. Les prix des terrains constituent une importante dépense et rendent la construction de maisons individuelles plus coûteuse. Les maisons en rangée continueront donc d'offrir une superficie assez grande à un prix inférieur à celui des maisons individuelles. Les mises en chantier se répartiront en parts plus ou moins égales entre les maisons individuelles, les maisons en rangée, les jumelés et les appartements, les segments de faible hauteur représentant une part légèrement plus grande du marché.

La croissance soutenue du revenu en 2015 et l'amélioration des conditions d'emploi devraient appuyer le marché du neuf. L'augmentation de la rémunération hebdomadaire moyenne à Ottawa a surpassé la moyenne ontarienne ainsi que celle d'autres grandes RMR, ce qui stabilise la demande de logements dans la RMR.

Marché de la revente : Les ventes de logements faibliront avant de remonter en 2015

On prévoit un fléchissement des ventes de logements existants dans la région d'Ottawa cette année, puis une remontée en 2015. À la fin du premier trimestre, les ventes avaient régressé de 1,5 % en glissement

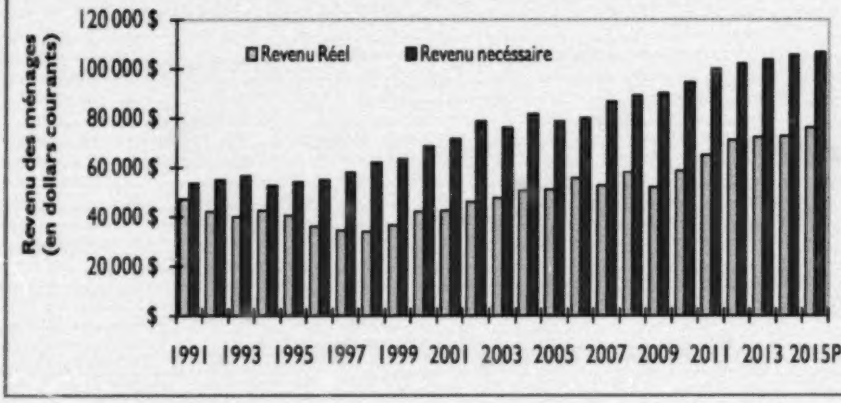
annuel, les températures plus froides qu'à l'habitude ayant touché l'activité sur le marché. Cependant, les données montraient un léger raffermissement des ventes de maisons individuelles en mars, ce qui a fait monter leur cumul annuel ainsi que le total mensuel des ventes de logements existants par rapport au niveau enregistré en mars 2013. La hausse des ventes de maisons individuelles, en particulier à cette période de l'année où l'activité est généralement moins intense, est de bon augure pour les mois plus chauds, durant lesquels l'activité sur le marché est généralement plus forte, si l'on se fie aux tendances passées.

Le revenu des ménages devrait demeurer élevé à Ottawa par rapport à d'autres RMR, ce qui soutiendra la demande de maisons individuelles. La croissance des ventes de maisons individuelles[2] et de leur prix s'explique en grande partie par des changements dans la composition des ventes : la proportion d'unités se vendant au sommet de la fourchette de prix, où le choix est relativement plus faible, augmente en effet peu à peu. En outre, l'écart de prix entre les maisons individuelles neuves et celles existantes demeurera assez important (plus de 20 %), donnant une longueur d'avance aux ventes de maisons existantes quant à l'abordabilité.

Les données désaisonnalisées indiquent que le cumul au 31 mars des ventes de copropriétés[3] a diminué de 7,7 % par rapport au résultat du trimestre s'étant terminé en

Figure 3

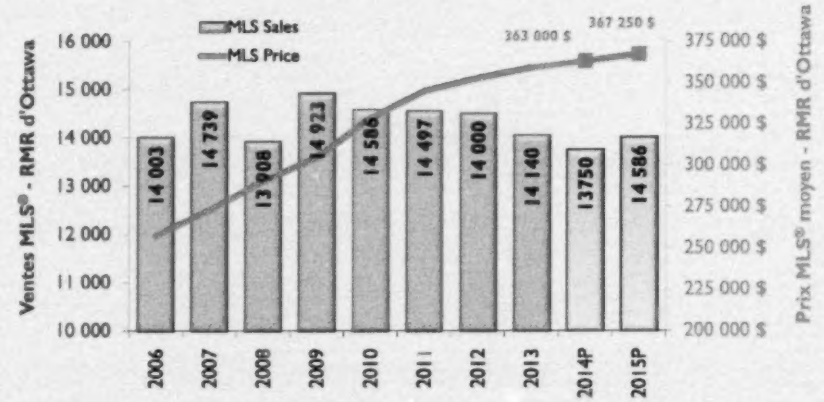
Indicateur de l'abordabilité des logements pour propriétaire-occupant, Ottawa (ensemble des ménages)



Source: SCHL, Statistique Canada et ACI.

Figure 4

La croissance des prix suivra l'inflation



Sources : Statistique Canada; SCHL (prévisions)
Chambre immobilière d'Ottawa; SCHL (prévisions)

[2] Les ventes de maisons individuelles représentent en moyenne 55 % du total des transactions et constituent donc un moteur de l'activité.
[3] Les ventes de maisons en rangée et de maisons jumelées destinées à des propriétaires-occupants en représentent, quant à elles, 18 et 7 % respectivement. Pris ensemble, ces types d'habitations forment le segment de la propriété absolue du marché de la revente.
Sur le marché des copropriétés, les maisons en rangée représentent environ un tiers des transactions, tandis que les appartements en constituent environ la moitié, la part de marché restante étant accaparée par les logements superposés. Au total, les ventes de copropriétés expliquent en moyenne 20 % de l'ensemble de l'activité sur le marché de l'existant.

décembre, tandis que les inscriptions sont demeurées élevées en regard des moyennes des années antérieures. Les chiffres sur l'emploi dans le groupe des 25 à 44 ans, qui constitue un segment important d'acheteurs potentiels de copropriétés, se sont contractés par rapport à mars 2013. Cependant, les données sur l'emploi chez les 55-64 ans – groupe où se retrouvent beaucoup de ménages souhaitant emménager dans un logement plus petit et souvent prêts à acquérir des copropriétés de prix élevé – continuent d'être positives. On s'attend à un ralentissement progressif du déclin des ventes de logements en copropriété. Dans l'ensemble, la tendance sur le marché régional de la revente sera légèrement à la baisse par rapport à la tendance à long terme, qui se chiffre à peu près à 14 000 transactions par année.

Du côté de l'offre, le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions a commencé l'année en affichant une hausse modeste de 0,4 % en regard du trimestre terminé en décembre. On prévoit que la décélération de la croissance du total des inscriptions se poursuivra jusqu'à l'an prochain. Toutefois, cette progression continue maintiendra le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) en territoire équilibré[4], mais plus près de la limite inférieure. En 2015, l'amélioration des ventes entraînera une légère hausse du RVNI, qui le portera à 46.4 %.

Puisque la croissance des inscriptions ne dépassera que légèrement celle des ventes cette année, la progression des prix demeurera modeste et suivra tout juste le rythme de l'inflation générale. L'an prochain, le revenu montera plus rapidement, ce qui fera augmenter le volume des ventes. Par conséquent, la croissance des prix dans la RMR s'accélérera quelque peu pour se chiffrer à 1,2 %. En 2014, elle sera stimulée par une augmentation des prix des logements en propriété absolue. D'une année sur l'autre, la tendance des prix des copropriétés est à la baisse depuis décembre 2013, mais ce déclin ralentit. On s'attend à ce que les prix des copropriétés commencent à s'améliorer l'an prochain.

Puisque la croissance des prix demeurera modeste au cours de l'horizon prévisionnel, l'abordabilité à Ottawa n'enregistrera aucun changement important cette année. L'an prochain, la lente progression des prix, l'augmentation relativement vigoureuse du revenu moyen et les taux d'intérêt exceptionnellement bas feront que le rapport du revenu nécessaire au revenu réel restera stable.

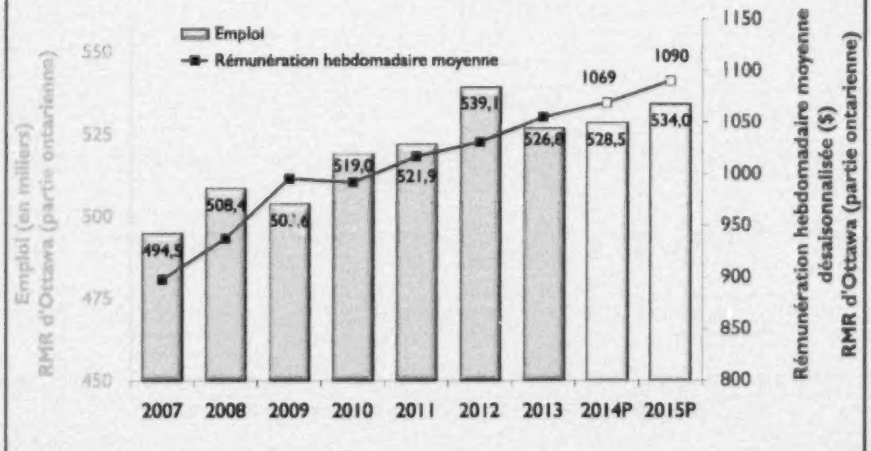
Indicateurs économiques : L'emploi se stabilisera en 2015

Le marché de l'emploi connaîtra une croissance modeste de 0,3 % (soit de 2 000 nouveaux emplois) cette année avant de se raffermir davantage en 2015, pour créer environ 6 000 emplois de plus. Au premier trimestre, l'emploi s'est replié de 2,5 % en glissement annuel. Cette baisse a été entraînée par un affaiblissement dans l'administration publique, qui a perdu environ 10 000 emplois. Bien que les compressions dans ce secteur aient été quelque peu atténuées par une hausse de l'emploi dans les services, cette dernière n'a pas été suffisante pour compenser également les baisses enregistrées dans d'autres secteurs, qui pèsent sur l'emploi total dans la RMR.

On prévoit que la croissance continue des secteurs des services, du commerce et des technologies de l'information fera contrepoids

Figure 5

La croissance de l'emploi sera stable



Sources : Statistique Canada; SCHL (prévisions)

[4] La fourchette de référence d'un marché équilibré se situe entre 40 et 60 %, c'est-à-dire que l'offre suit étroitement la demande.

aux réductions supplémentaires dans l'administration publique. Bien qu'il reste à confirmer le nombre d'emplois qui seront finalement créés à Ottawa en raison de l'entente conclue entre Cisco Systems et le gouvernement de l'Ontario, le secteur des technologies de l'information demeure essentiel pour la province et la capitale. La construction de la ligne de train léger devrait également créer un nombre important d'emplois durant l'horizon prévisionnel et à long terme. Le train léger générera d'autres emplois au cours de sa durée de vie et aura des retombées positives sur l'économie.

Le taux de chômage devrait légèrement monter cette année et se situer à 6,4 %, puisque le nombre réel de personnes actives dépasse le nombre de personnes occupées par une faible marge. Toutefois, il devrait reculer une fois de plus et s'établir à 6,3 % en 2015, lorsque la création d'emplois devancera quelque peu la croissance du nombre d'actifs.

Les prévisions indiquent que, cette année, les salaires moyens augmenteront en suivant l'inflation, ce qui représente un ralentissement par rapport à la croissance de 2,3 % observée en 2013. Étant donné que les chercheurs d'emplois seront plus nombreux en 2014 que l'an dernier, la progression de la rémunération hebdomadaire moyenne sera plus modeste, mais elle s'accélérera d'ici 2015, en raison de l'amélioration de la conjoncture économique.

Marché locatif : Le taux d'inoccupation augmentera légèrement

Le taux d'inoccupation des logements locatifs devrait monter très légèrement pour se fixer à 3,2 % cette année, avant de redescendre quelque peu pour s'établir à 3,0 % en 2015, ce qui coïncidera avec une accélération de la croissance de l'emploi global dans la RMR. Les piètres conditions d'emploi des accédants potentiels à la propriété (âgés de 25 à 44 ans) pourraient les forcer à demeurer plus longtemps dans leur logement locatif. Par conséquent, le taux d'inoccupation subira une pression à la baisse cette année. Environ 41 % des ménages locataires à Ottawa sont âgés entre 25 et 44 ans, ce qui en fait le groupe d'âge le plus actif sur le marché locatif.

Un autre groupe d'âge important sur le marché locatif est celui des 15 à 24 ans. Bien que sa propension à louer soit forte, à quelque 85 %, ce groupe ne représente que 11 % de l'ensemble des ménages locataires. L'emploi des jeunes s'améliore légèrement jusqu'à maintenant cette année, mais il demeure généralement inférieur à son niveau moyen de 2013, exerçant ainsi une pression sur la demande de logements locatifs et forçant certains jeunes à demeurer plus longtemps chez leurs parents. Cette situation vient toutefois un peu contrebalancer la pression à la baisse sur le taux d'inoccupation attribuable au groupe des 25-44 ans.

À Ottawa, l'existence d'un marché secondaire assez important peut également exercer une pression à la hausse sur le taux d'inoccupation puisque ce marché entre en concurrence avec les logements construits expressément pour être donnés en location. Ces deux dernières années, le nombre d'appartements en copropriété mis en chantier a battu des records; ces unités sont actuellement en phase d'achèvement et commenceront à entrer sur le marché, faisant monter le nombre de logements en copropriété achetés par des investisseurs. Cette augmentation du nombre d'unités achevées aura pour effet de faire quelque peu monter le taux d'inoccupation. L'amélioration globale des conditions économiques et de l'emploi l'an prochain devrait atténuer la pression à la baisse sur la demande de logements locatifs, stabilisant ainsi le taux d'inoccupation.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Les taux hypothécaires augmenteront de façon modeste et graduelle d'ici la fin de 2015, mais ils resteront bas par rapport aux années passées

Conformément à l'avis de prévisionnistes économiques du Canada, la SCHL prévoit une augmentation modeste et graduelle des taux d'intérêt au cours des derniers mois de la période visée par les prévisions, en 2015, ce qui fera monter les taux hypothécaires. Néanmoins, ceux-ci demeureront bas et continueront de soutenir le marché de l'habitation pendant la période à l'étude.

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2014, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,0 et 3,50 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,0 et 5,5 %. En 2015, le premier devrait se situer dans une fourchette allant de 3,20 à 4,25 %, et le second, entre 5,25 et 6,0 %.

Taux hypothécaires

1 an	T1 2014	3,14
	Changement de 2013 T1	0,14
	2014 (P)	3,00 - 3,50
	2015 (P)	3,20 - 4,25
5 ans	T1 2014	5,15
	Changement de 2013 T1	-0,06
	2014 (P)	5,00 - 5,50
	2015 (P)	5,25 - 6,00

Source : Banque du Canada, SCHL (prévisions)
Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 1e trimestre de 2014

Tendances du marché

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient continuer de soutenir la demande de logements au cours de l'horizon prévisionnel. Un relèvement des taux pourrait être observé à compter de la mi-2015.
Emploi	On s'attend à une plus forte croissance de l'emploi dans la RMR en 2015, qui coïncidera avec l'amélioration de la conjoncture et la diminution des compressions dans le secteur public.
Revenu	Le revenu augmentera en suivant l'inflation en 2014 avant d'enregistrer une progression accrue en 2015.
Mises en chantier d'habitations	Le taux de croissance annuel de la population d'Ottawa a été tout juste inférieur à 2 %, tandis que celui des mises en chantier a été supérieur et a dépassé le taux de formation des ménages. Puisque la croissance du taux de formation des ménages devrait demeurer relativement constante, le nombre de mises en chantier diminuera cette année pour entreprendre une remontée progressive en 2015.
Marché de la revente	L'activité sur le marché de la revente devrait reprendre cette année et s'accroître plus rapidement en 2015.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants:

- À l'heure actuelle, le nombre de logements collectifs en construction sur certains marchés locaux demeure relativement élevé d'un point de vue historique. Au fur et à mesure que ces logements seront terminés, les stocks de logements nouvellement achevés et non écoulés pourront augmenter à court ou moyen terme, s ils ne trouvent pas preneurs. Si les stocks de logements neufs augmentaient de façon exceptionnelle, les constructeurs pourraient retarder la mise en chantier de certains ensembles résidentiels ou en réduire la taille. Il pourrait en résulter un ralentissement plus important que prévu des mises en chantier d'habitations.
- La dette des Canadiens continue de s'accumuler, quoiqu'à un rythme stable. Néanmoins, la dette des ménages demeure relativement élevée. Ces facteurs, conjugués aux prix des logements sans précédent relevés dans certains centres urbains, ont rendu l'économie canadienne plus vulnérable à certains chocs économiques. Par exemple, si les taux d'intérêt venaient à monter en flèche ou si la conjoncture devait se détériorer sur le marché du travail, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leur actif, notamment leur logement. Cette situation risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des logements et, de façon plus générale, sur l'activité dans le secteur de l'habitation. Cela pourrait se produire à court terme, mais les effets ne seraient pas immédiats pour la plupart des ménages endettés parce que la majorité des prêts hypothécaires sont à modalités fixes.
- Les économies de la Chine et d'autres pays émergents demeurent vulnérables au resserrement des conditions de crédit et à l'incertitude politique. Cela pourrait se répercuter sur la reprise économique mondiale et sur le système financier international et, par conséquent, nuire à la demande d'exportations canadiennes. Cette conjoncture contribuerait à un affaiblissement de l'économie canadienne et pourrait faire baisser la demande de logements.
- Une croissance économique plus forte que prévu aux États-Unis pourrait favoriser l'économie canadienne et contribuer ainsi à faire augmenter l'activité sur les marchés de l'habitation au pays.

Résumé des prévisions RMR d'Ottawa Printemps 2014	2011	2012	2013	2014p	Var. en %	2015p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 134	1 592	1 787	1 650	-7,7	1 675	1,5
Logements collectifs	3 660	4 434	4 773	3 370	-29,4	3 525	4,6
Jumelés	361	286	398	345	-13,3	375	8,7
Maisons en rangée	1 826	1 379	1 615	1 575	-2,5	1 650	4,8
Appartements	1 473	2 769	2 760	1 450	-47,5	1 500	3,4
Tous types de logement confondus	5 794	6 026	6 560	5 020	-23,5	5 200	3,6
Prix moyen ($)							
Logements individuels	478 292	482 586	490 733	500 547	2,0	515 564	3,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	455 990	461 900	466 900	473 904	1,5	483 382	2,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ottawa-Gatineau)	3,0	2,6	0,4	1,1	-	2,0	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	14 551	14 497	14 049	13 750	-2,1	14 000	1,8
Nouvelles inscriptions MLS®	25 949	28 332	29 876	30 000	0,4	30 200	0,7
Inscriptions en vigueur MLS®	50 804	64 177	70 126	70 400	0,4	70 900	0,7
Prix MLS® moyen ($)	344 791	352 610	358 876	363 000	1,1	367 250	1,2
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,4	2,5	2,9	3,2	0,3	3,0	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 086	1 115	1 132	1 140	0,7	1 150	0,9
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3,00 - 3,50	-	3,20 - 4,25	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	521 900	539 100	526 800	528 500	0,3	534 000	1,0
Croissance de l'emploi (%)	0,6	3,3	-2,3	-2,0	-	1,9	-
Taux de chômage (%)	5,6	6,2	6,3	6,4	-	6,3	-
Migration nette	13 020	9 922	7 787	8 000	2,7	8 500	6,3

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

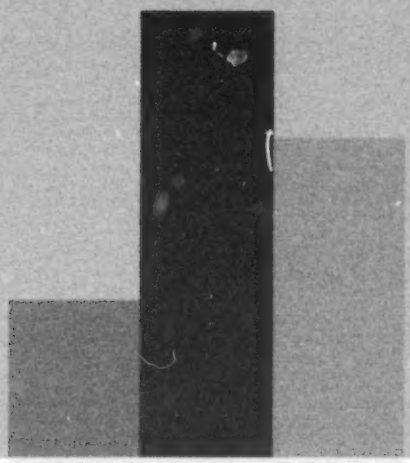
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Portail de l'information sur le marché de l'habitation

Les données sur l'habitation que vous voulez, comme vous les voulez

Sauvegarder et partager des données, des tableaux et des graphiques

AVENIR

Un nouvel outil Web novateur

Accédez rapidement et facilement des données sur l'habitation de la SCHL

64313_2014_B01